

Begründung

zur Ergänzungssatzung der Gemeinde Benndorf nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB für das Grundstück der Gemarkung Benndorf, Flur 3, Flurstück 309

Planungsträger:	Gemeinde Benndorf Chausseestraße 1 06308 Benndorf
Auftraggeber:	Alexander Graf Zum Bad Anna 1 06308 Benndorf
Auftragnehmer:	StadtLandGrün Stadt- und Landschaftsplanung Anke Bäumer und Astrid Friedewald GbR Händelstraße 8 06114 Halle (Saale) Tel.: (03 45) 23 97 72-13
Autoren:	Dipl.-Ing. Architekt für Stadtplanung Astrid Friedewald Stadtplanung Dipl. Agraring. Anke Bäumer Grünordnung Yvette Trebel CAD-Bearbeitung
Vorhaben- Nr.:	24-581
Bearbeitungsstand:	Entwurf

Dipl.-Agraring. Anke Bäumer
Landschaftsplaner

Dipl.-Ing. Astrid Friedewald
Stadtplaner

INHALTSVERZEICHNIS

1	VERANLASSUNG UND ZIELSTELLUNG DER ERGÄNZUNGSSATZUNG	3
2	ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN	3
3	BESCHREIBUNG DES GELTUNGSBEREICHES	4
4	SATZUNGSINHALT UND FESTSETZUNGEN	6
5	MEDIEN-TECHNISCHE ERSCHLIEßUNG	8
6	AUSWIRKUNGEN	8
7	VERFAHREN	11
8	RECHTSGRUNDLAGEN	11

Anlagen:

- zeichnerische Darstellung zur Ergänzungssatzung

1 Veranlassung und Zielstellung der Ergänzungssatzung

In der Gemeinde Benndorf besteht die Absicht, die Bebauung am südlichen Ortsrand zu ergänzen. Hierfür bedarf es planungsrechtlicher Regelungen. Als Satzungsart wurde eine Ergänzungssatzung gewählt, weil sie die Einbeziehung einzelner Flächen des Außenbereichs in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ermöglicht. Im vorliegenden Fall handelt es sich dabei jedoch um eine Fläche, die nicht an die bebaute Ortslage von Benndorf angrenzt, sondern an die der südlich angrenzenden Gemeinde Helbra, die wie Benndorf zur Verbandsgemeinde Mansfelder Grund-Helbra gehört.

Da die Fläche momentan dem unbeplanten Außenbereich zuzurechnen ist, ist es erforderlich, eine Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB aufzustellen.

Das Grundstück hat eine Größe von ca. 1.200 m². Die Erschließung ist über die Straße Zum Bad Anna gesichert.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Verbandsgemeinde Mansfelder Grund – Helbra ist das Areal als Fläche für die Landwirtschaft überplant. Auf der Südwestseite der Straße Zum Bad Anna beginnt das FFH-Gebiet „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“.

Das Ziel der Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist die maßvolle Erweiterung des Innenbereiches von Helbra, da das Grundstück 309 unmittelbar an der Gemeindegrenze zu Helbra liegt und sich die Bebauung der Siedlung nördlich des Bad-Anna-Weges unmittelbar anschließt. Da die Fläche bereits erschlossen und bebaut ist, soll eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst. Landwirtschaftlich genutzte Fläche wird nicht in Anspruch genommen.

Die Voraussetzungen für den Erlass einer Ergänzungssatzung sind gegeben, da:

- ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil (Helbra) vorhanden ist, der ergänzt werden soll,
- es sich bei dem Satzungsgebiet um eine einzelne, direkt angrenzende Fläche im Außenbereich handelt,
- die Fläche durch die angrenzende Nutzung geprägt ist und die zukünftige Bebauung weitgehend ablesbar ist (vgl. hierzu Pkt. 5),
- die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

Die vorliegende Begründung zur Ergänzungssatzung soll die gemeindliche Zielsetzung verdeutlichen.

2 Übergeordnete Planungen

Bauleitpläne und demzufolge auch Satzungen sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Unter Raumordnung wird dabei die zusammenfassende und übergeordnete Planung verstanden. Gesetzliche Grundlagen dafür sind:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)
- das Landesentwicklungsgesetz des Landes Sachsen-Anhalt (LEntwG LSA) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. April 2015 (GVBl. LSA Nr. 9/2015 S. 170 ff.), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 14. Februar 2024 (GVBl. LSA S. 23),
- die Verordnung über den Landesentwicklungsplan 2010 (LEP 2010) des Landes Sachsen-Anhalt (LEP LSA 2010) (GVBl. LSA Nr. 6/2011 vom 11. März 2011), am 12. März 2011 in Kraft getreten,

- der Regionale Entwicklungsplan für die Planungsregion Halle, in Kraft getreten am 21. Dezember 2010 (mit den Festlegungen, die nicht aufgehoben, nicht entfallen oder geändert sind),
- der Sachliche Teilplan Zentrale Orte, Sicherung und Entwicklung der Daseinsvorsorge sowie großflächiger Einzelhandel, am 28. März 2020 in Kraft getreten,
- die Planänderung des REP Halle 2010, am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Die Satzungsfläche explizit betreffende Vorgaben des Landesentwicklungsplans existieren nicht.

Die Ziele der Landesplanung werden auf der Regionalplanungsebene konkretisiert. Neben grundsätzlichen, werden hier konkrete Ziele der Raumordnung zur regionalen Entwicklung benannt.

Auch im Regionalplan für die Planungsregion Halle werden für das Plangebiet an sich keine Vorgaben gemacht, jedoch betreffen die folgenden regionalplanerische Vorgaben das Gebiet indirekt:

- der südlich gelegene See (ehemaliger Braunkohletagebau „Braune Caroline und Anna“) ist Teil des Vorranggebietes für Natur und Landschaft XII. „Kupferschieferhalden bei Klostermansfeld“,
- Helbra hat die Funktion eines Grundzentrums.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Erfordernisse der Raumordnung der Planung nicht entgegenstehen.

3 Beschreibung des Geltungsbereiches

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung befindet sich im äußersten Süden des Gemeindegebietes von Benndorf nordöstlich der Straße Zum Bad Anna. Die Fläche grenzt südlich an die Bebauung am Bad-Anna-Weg, die zu Helbra gehört, an. Die Wohnhäuser am Bad-Anna-Weg sind überwiegend eingeschossig. Meist befinden sich die Wohnhäuser im hinteren Teil des Grundstücks, während die Garagen und Nebengebäude zur Straße orientiert sind.

Östlich der Satzungsfläche schließen sich zwei weitere bebaute Grundstücke an. Nördlich grenzt eine schmale Ackerfläche an, der ein weiteres bebautes Grundstück folgt.

Auf der Satzungsfläche sind ein Wohnhaus und Nebengebäude vorhanden.



Blick auf die Satzungsfläche



nördlich der Satzungsfläche gelegenes Wohnhaus



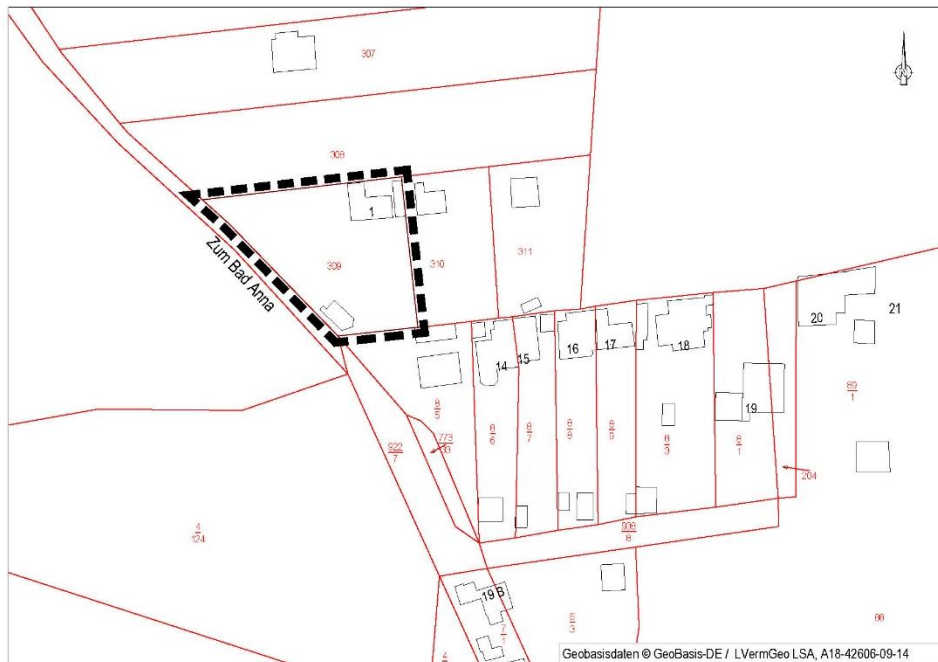
Straße Zum Bad Anna



Fotos: SLG

Wohnbebauung am Bad-Anna-Weg

Abb. 2: Darstellung des Geltungsbereiches der Satzung



Der räumliche Geltungsbereich der Satzung hat eine Größe von ca. 1.200 m². Er umfasst das komplette Flurstück 309, Flur 3 der Gemarkung Benndorf.

Mit der beabsichtigten maßvollen Erweiterung des Innenbereiches von Helbra soll dem potenziellen Bauherrn, in diesem Fall dem Grundstückseigentümer, ermöglicht werden, die vorhandene Bebauung zu ergänzen. Da die Fläche durch ihre Nutzung bereits in den Siedlungskörper der angrenzenden Gemeinde Helbra einbezogen und anteilig bebaut bzw. versiegelt ist, ist die Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

Das Ortsbild wird durch die ergänzende Bebauung nur unwesentlich beeinflusst.

Die südlich angrenzende Bebauung der zu Helbra gehörenden Siedlung am Bad-Anna-Weg ist überwiegend durch eingeschossige und z. T. zweigeschossige Wohnhäuser mit zugehörigen Nebengebäuden geprägt, wobei sich die Wohnhäuser überwiegend im rückwärtigen (nördlichen) Grundstücksbereich befinden und die Nebengebäude und Garagen zur Straße orientiert sind.

4 Satzungsinhalt und Festsetzungen

Ziel der Satzung ist eine maßvolle Ergänzung der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Helbra durch die Einbeziehung einer direkt angrenzenden Fläche des Außenbereiches, die allerdings in der Gemarkung Benndorf liegt.

Das Baugesetzbuch fordert, dass die Außenbereichsflächen, die durch Satzung in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden sollen, durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Der Begriff der „entsprechenden Prägung“ verlangt, dass mit Blick auf die vorhandene Bebauung, die zukünftige Bebauung ablesbar ist. Hierbei gelten dieselben Grundsätze wie bei einer Baulücke: Aus dem angrenzenden Bereich müssen, im Hinblick auf § 34 Abs. 1 und 2 BauGB, hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einzubeziehenden Außenbereichsflächen abgeleitet werden können. Das bedeutet, dass sich Bauvorhaben nach

Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen müssen.

Die Prägung des Innenbereiches hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung (Wohnbaufläche) wird im Rahmen der Ergänzung berücksichtigt. Somit erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung (vgl. hierzu Pkt. 6).

Die planungsrechtliche Zulässigkeit für Neubauvorhaben ist durch den § 34 BauGB gegeben, sofern sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Die Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Straße Zum Bad Anna gesichert, an die die Satzungsfläche unmittelbar angrenzt.

Gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB können einzelne Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, wenn sie durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die Ergänzungsfläche wird entsprechend der Prägung des abzurundenden Innenbereichs als Wohnbaufläche festgesetzt.

Es wird von der Möglichkeit des § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB Gebrauch gemacht, einzelne städtebauliche Festsetzungen zu treffen. Die Notwendigkeit dieser Festsetzungen wird in den Begründungen der einzelnen Festsetzungen dargelegt.

Festsetzungen

A. Art der baulichen Nutzung:

Für den Geltungsbereich wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Begründung: Im Bad-Anna-Weg sind südlich der Satzungsfläche Wohnhäuser sowie ein Handwerksbetrieb vorhanden. An diese Wohnbebauung grenzt die Satzungsfläche unmittelbar an. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes spiegelt somit die ortstypische Baustruktur wider.

B. Maß der baulichen Nutzung:

Die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO darf 0,4 nicht überschreiten.

Begründung: Ziel dieser Festsetzung ist die Anpassung des Abrundungsbereiches an die vorhandene Siedlungsstruktur.

Die Festsetzung einer GRZ erfolgt aufgrund der Lage der Satzungsfläche am Ortsrand von Helbra. Es ist beabsichtigt durch eine aufgelockerte Bebauung mit Gärten am Ortsrand einen harmonischen Übergang zur freien Landschaft mit den dort vorhandenen „Familienhalden“ zu erreichen.

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine Versiegelung von 40 %. Damit ist gewährleistet, dass ausreichend Flächen als Gartenflächen zur Verfügung stehen. Unter Berücksichtigung der Interessen der Ortschaft und der Anwohner soll die Ergänzung der Bebauung maßvoll erfolgen.

C. Grünordnerische Festsetzung:

Die nicht zu bebauenden Flächen sind gärtnerisch anzulegen.

Es ist eine Strauch-Hecke auf einer Fläche von mindestens 150 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind nur gebietsheimische Gehölzarten zu verwenden. Als Pflanzqualität ist ein verpflanzter Strauch mit einer Wuchshöhe von 60 – 100 cm zu verwenden.

Auf dem Grundstück ist mindestens ein Laubbaum oder Obstbaum zu pflanzen. Als Pflanzqualität ist mind. ein Hochstamm, 2xv. (Laubbaum) bzw. ein Halbstamm mit einem Stammdurchmesser von 6 cm (Obstgehölze) zu verwenden.

Begründung: Durch Gehölzpflanzungen heimischer Bäume und Sträucher und vor allem Obstbäume werden Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für Flora und Fauna geschaffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass ausschließlich gebietsheimische Arten zu pflanzen sind. Nadelgehölze sind demnach nicht zulässig.

Zudem ist ein Laub- oder Obstbaum zu pflanzen, um dem dörflichen Charakter von Benndorf zu entsprechen. Es erfolgt somit eine ökologische Aufwertung des Geltungsbereiches.

D. Belange des Artenschutzes

Notwendige Gehölzentnahmen sind nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar zulässig.

Begründung: Die auf der Gartenfläche derzeit vorhandenen Gehölze können Nistplätze von Vögeln aufweisen. Um weder Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG (Töten oder Verletzen von Tieren) noch nach Nr. 3 (Zerstören von Brutstätten) mit der Umsetzung der Satzung auszulösen, sind Rodungen nur außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

5 Medientechnische Erschließung

Der Geltungsbereich der Satzung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung medientechnisch erschlossen.

Das anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen wie Mulden, Rigolen, Zisternen o. ä. am Ort des Anfalls schadlos zu verbringen.

6 Auswirkungen

Auswirkungen auf die Bebauungsstruktur/Siedlungsentwicklung

Durch die Umsetzung der Ergänzungssatzung wird eine maßvolle Erweiterung der Bebauungsstruktur durch eine angepasste Bebauung des Ergänzungsbereiches ermöglicht.

Die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung regeln eine Bebauung, die sich in die Umgebung einfügt.

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche, die es lediglich ermöglicht, die vorhandene Bebauung zu erweitern, sind keine Auswirkungen auf die Siedlungsstruktur zu erwarten.

Auswirkungen auf Einrichtungen der Daseinsvorsorge

Aufgrund der geringen Größe der Satzungsfläche wird sich die zukünftig mögliche Neubebauung nicht auf die Auslastung der Einrichtungen der Daseinsvorsorge auswirken.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Satzung ermöglicht eine ergänzende Bebauung am südlichen Rand der Gemarkung Benndorf. Es wird ein privates Wohngrundstück überplant. Das Grundstück ist bereits bebaut. Auswirkungen auf die Umwelt werden durch die festgesetzte Grundflächenzahl vermieden.

Belange des Artenschutzes

Innerhalb des Geltungsbereichs sind nur wenige Sträucher vorhanden. Somit kann ein Vorkommen von Brutvögeln nicht ausgeschlossen werden. Gemäß Vogelschutz-Richtlinie sind alle heimischen Brutvögel besonders geschützt. Eine Betroffenheit im Sinne von § 44 Abs. 1 BNatSchG kann vermieden werden, in dem notwendige Gehölzentnahmen nur in der Zeit vom 1. Oktober bis 28. Februar erfolgen.

Eine Beeinträchtigung einer lokalen Population kann nicht abgeleitet werden, da die Satzungsfläche zu klein dafür ist und angrenzend ähnliche Lebensräume vorhanden sind. Östlich und südöstlich der Satzungsfläche verfügen die Grundstücke über ähnliche Gartenflächen.

Ein Vorkommen von Fledermäusen kann ausgeschlossen werden, da kein Altbaumbestand vorhanden ist.

Das überplante Grundstück weist keine geeigneten Habitatstrukturen für Amphibien oder Reptilien auf. Ein Zauneidechsenlebensraum zeichnet sich durch ein Mosaik an offenen, grabbaren Bodenflächen, Sonnenplätzen (Stein- oder Totholzablagerungen) und Versteckmöglichkeiten (Sträucher, hohes Gras) aus. Das ist in der Form nicht vorhanden, da in dem Garten intensive Nutzungen (Rasen, Schotterflächen) dominieren. Auch ein Landlebensraum für Amphibien kann aufgrund der intensiven Nutzung und der fehlenden grabbaren Untergründe ausgeschlossen werden.

Aufgrund der intensiven Nutzung sind keine geschützten Pflanzen vorhanden.

Mit der Umsetzung der Satzung sind bei Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme keine Beeinträchtigungen besonders oder streng geschützter Arten verbunden.

Bestand im Geltungsbereich

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Ergänzungssatzung war die Fläche im Geltungsbereich als Erholungsgarten genutzt. Die Rasenflächen wurden sehr intensiv und regelmäßig gemäht. Innerhalb der Einfriedung sind nur wenige Gehölze vorhanden.

Auf dem Grundstück sind neben dem Wohngebäude eine Garage sowie ein befestigter Weg und ein geschotterter Platz vorhanden.

Abb 3.: Bestand (unmaßstäblich)



Auswirkungen nach Ausführung

Mit der nunmehr möglichen Bebauung werden keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die ökologische Wertigkeit des Geltungsbereiches verbunden sein. Die maximale Versiegelungsfläche wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 geregelt. Das heißt, es können maximal 40 % der Fläche des Geltungsbereiches versiegelt werden.

Der Forderung nach schonendem und sparsamem Umgang mit Grund und Boden wird durch die Nachnutzung des bereits intensiv genutzten und anteilig bebauten bzw. versiegelten Erholungsgartens entsprochen.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser sowie Klima/Luft sind aufgrund der Kleinflächigkeit nicht zu erwarten.

Gemäß Festsetzung Nr. 3 sollen ausschließlich gebietsheimische Baum- und Straucharten bzw. Obstbäume innerhalb des Geltungsbereiches angepflanzt werden. Aufgrund der Lage am Ortsrand von Benndorf und unter Berücksichtigung der Festsetzung wird davon ausgegangen, dass sich ein strukturreicher Garten entwickeln wird. Dieser bietet Lebensräume und Rückzugsmöglichkeiten für die Fauna.

Auch Auswirkungen auf das Landschaftsbild sind nicht zu erwarten. Es handelt sich um eine behutsame Ergänzung der vorhandenen Bebauung, die nicht zu einer Erweiterung der Ortslage und damit der Ausbildung eines neuen Ortsrandes führt.

Die folgende Eingriffs-Ausgleichs-Bilanz stellt die Auswirkungen nach Umsetzung der Satzung dar.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

Flächenart	Wert-Faktor	Flächengröße in m ²		Biotopwert	
		Bestand	Planung	Bestand	Planung
BS bebaut/bebaubar nach GRZ (0,3)	0	105	506	-	-
VWB Weg, befestigt	3	215	-	645	-
VPZ Platz, befestigt	2	105	-	210	-
AKB Garten	6	840	-	5.040	-
HHA Strauchhecke	14	-	150	-	2.100
GSB nicht überbaubare Fläche	7	-	609	-	4.263
Summe		1.265	1.265	5.895	6.363
Bilanz					468

In der Planung wird vorausgesetzt, dass die Gartenflächen gemäß der grünordnerischen Festsetzung mit heimischen Gehölzen zu begrünen sind und sich eine freiwachsende Hecke entwickeln wird.

Die rechnerische Bilanzierung weist im Ergebnis der Gegenüberstellung ein ausgeglichenes Ergebnis auf.

7 Verfahren

Die Aufstellung der Ergänzungssatzung erfolgt gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.

Da durch die Aufstellung der Ergänzungssatzung der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert wird, kann das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewendet werden.

Die weiteren Bedingungen nach § 13 Abs. 1 Nr. 1 und 2 BauGB werden ebenfalls erfüllt: Die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben wird mit der Satzungsaufstellung weder vorbereitet noch begründet. Ebenso wenig werden Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzgesetzes des Landes Sachsen-Anhalt sowie der EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. der FFH-Richtlinie durch die Aufstellung berührt.

Da die Satzung im vereinfachten Verfahren aufgestellt wird, kann von einer Umweltprüfung abgesehen werden (§ 13 Abs. 3 BauGB).

Der Gemeinderat der Gemeinde Benndorf hat in seiner Sitzung am 11. Dezember 2023 die Aufstellung der Ergänzungssatzung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im Helbraer Kommunalanzeiger Nr. 1/2024 vom 10. Januar 2024 ortsüblich bekannt gemacht.

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch - BauGB

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)

Baunutzungsverordnung - BauNVO

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)